

Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Komfort trifft Lage: modernisierte 3 Zimmer mit Balkon

Número de propiedad: 25122062



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 315.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 76 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

De un vistazo

Número de propiedad	25122062
Superficie habitable	ca. 76 m ²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	315.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	21.12.2027	Consumo de energía final	121.00 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propiedad



Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propiedad



Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propiedad



Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt Suchprofil anlegen

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propiedad



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen weitere Impressionen?
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese ansprechend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten, kleinen Wohnanlage überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, zugleich zentrale Lage. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen. Die moderne Wohnküche sowie zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Homeoffice. Der durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl: Das stilvolle Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Hochwertige, neu verlegte Laminat- und Fliesenböden unterstreichen das moderne Ambiente der Wohnung. Dank der begehrten Wohnlage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst attraktiv. Fazit: Eine rundum gelungene Wohnung mit viel Licht, gutem Schnitt und Balkon – einfach einziehen und wohlfühlen!

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Detalles de los servicios

- beehrte Lage
- Einzelgarage mit Strom
- Loggia mit Süd/Westausringung
- Markise
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche Neuwertig
- Speisekammer
- Bad mit Dusche und Badewanne, WC
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Keller

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Todo sobre la ubicación

Diese 3-Zi-Wohnung liegt im beliebten Stadtberger Ortsteil Leitershofen am westlichen Stadtrand von Augsburg. Kindergarten (ca. 300 m) und Grundschule (ca. 300 m) sind fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Ärzte befinden sich am Ort. Die Natur in direkter Nähe bietet Ihnen durch die zahlreichen Wander- und Radwege eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten wie z.B. Joggen, Fahrradtouren, Spaziergänge.. Die Bundesstraße 17, die hier mit der Bundesstraße 300 zusammenfällt, besitzt zwei Ausfahrten nach Leitershofen, nämlich Leitershofen/Pfersee-Süd und Stadtbergen-Leitershofen/Augsburg-Pfersee und bietet Ihnen somit eine hervorragende Anbindung mit dem Pkw.

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com